

의안번호	2212111
의 퇴 인	서영교 의원
회 답 일	2025. 8. 14.
추 계 번 호	25F4356

지방세특례제한법 일부개정법률안

－ 도시개발사업 등에 대한 지방세특례 적용기한 2년 연장

【비용추계서】

I. 비용추계 결과

- 개정안에 따라 도시개발사업 등의 지방세특례 적용기한을 2025년 12월 31일에서 2027년 12월 31일로 2년 연장할 경우, 취득세는 2026년 1,341.8억원, 2027년 1,341.8억원 등 2026년에서 2027년까지 2년간 총 2,683.6억원(연평균 1,341.8억원) 감소할 것으로 추계됨
- 도시개발사업 시행으로 취득한 체비지 등에 대한 취득세 감면 연장: 2년간 -2,464억원(연평균 -1,232억원)
 - 주거환경개선사업 시행으로 취득한 주택에 대한 취득세 감면 연장: 2년간 -19.4억원(연평균 -9.7억원)
 - 재개발사업 시행으로 취득한 부동산에 대한 취득세 감면 연장: 2년간 -200.2억원(연평균 -100.1억원)

[표 1] 개정안에 따른 재정수입 변화: 2026~2027년, 취득세

(단위: 억원)

	2026	2027	누적	연평균
도시개발사업 시행으로 취득한 체비지 등에 대한 취득세 감면 적용기한 연장(안 제74조제3항)	-1,232	-1,232	-2,464	-1,232
주거환경개선사업 시행으로 취득한 주택에 대한 취득세 감면 적용기한 적용기한 연장(안 제74조제4항)	-9.7	-9.7	-19.4	-9.7
재개발사업 시행으로 취득한 부동산에 대한 취득세 감면 적용기한 연장(안 제74조제5항)	-100.1	-100.1	-200.2	-100.1
합 계	-1,341.8	-1,341.8	-2,683.6	-1,341.8

Ⅱ. 재정수반요인

연번	조·항(조제목)	주요내용	비고
1	안 제74조제3항 (도시개발사업 등에 대한 감면)	○ 도시개발사업 시행자가 도시개발사업 시행으로 취득하는 체비지 또는 보류지에 대한 취득세 감면 적용기한 2년 연장 - 적용기한: (현행) 2025.12.31. → (개정안) 2027.12.31.	
2	안 제74조제4항 (도시개발사업 등에 대한 감면)	○ 주거환경개선사업의 시행에 따라 취득하는 주택에 대한 취 득세 감면 적용기한 2년 연장 - 적용기한: (현행) 2025.12.31. → (개정안) 2027.12.31.	
3	안 제74조제5항 (도시개발사업 등에 대한 감면)	○ 재개발사업의 시행에 따라 취득하는 부동산에 대한 취득 세 감면 적용기한 2년 연장 - 적용기한: (현행) 2025.12.31. → (개정안) 2027.12.31.	

Ⅲ. 비용추계의 전제와 상세내역

1. 재정수반요인별 추계 여부

연번	조·항(조제목)	추계여부	비고(추계 미 실시 사유)
1	안 제74조제3항 (도시개발사업 등에 대한 감면)	○	
2	안 제74조제4항 (도시개발사업 등에 대한 감면)	○	
3	안 제74조제5항 (도시개발사업 등에 대한 감면)	○	

2. 비용추계의 총괄적 전제

- 개정안은 2025년 하반기 중 통과되어 감면기한 연장의 세수효과가 2026년부터 2027년까지 발생한다고 가정
- (안 제74조제3항) 도시개발사업 시행으로 취득하는 체비지 등에 대한 취득세 감면규정에 따른 감면실적은 2019년 1,134억원에서 2023년 1,159원으로 매년 그 증감추이가 불분명하므로, 최근 5년간 연평균 취득세 감면실적이 향후에도 유지된다고 가정하여 추계
 - 최근 5년간 연평균 취득세 감면실적: 1,232억원
- (안 제74조제4항) 2020년 0.4억원, 2021년 1.8억원, 2022년 23.0억원, 2023년 13.7억원으로 연도별 주거환경개선사업 시행으로 취득한 주택에 대한 취득세 감면실적 편차가 크므로 최근 4년간 연평균 취득세 감면실적이 향후에도 유지된다고 가정하여 추계
 - 이는 주거환경개선사업이 매년 균일하게 이뤄지지 않으며 특정 연도에 주거환경개선사업이 시행될 경우 취득세 감면 소요가 발생한 데 기인하므로, 평균 실적을 기준으로 추계
 - 최근 4년간 연평균 취득세 감면실적: 9.7억원
- (안 제74조제5항) 재개발사업으로 취득한 부동산에 대한 취득세 감면실적은 2020년 71.3억원에서 2022년 136.0억원까지 증가하다가 2023년 107.6억원으로 감소하는 등 연도별 증감추이가 일정하지 않으므로, 최근 4년간 연평균 취득세 감면실적이 향후에도 유지될 것으로 가정하여 추계
 - 최근 4년간 취득세 감면실적: 100.1억원

3. 재정수반요인별 상세 추계내역

가. 도시개발사업 시행으로 취득하는 체비지 등에 대한 취득세 감면 적용기한 연장(안 제74조제3항)

(1) 제도개요 및 추계방법

□ (제도개요) 「도시개발법」에 따른 도시개발사업의 사업시행자가 해당 도시개발사업의 시행으로 취득하는 체비지¹⁾ 또는 보류지²⁾에 대해서는 취득세의 75% 감면

○ 감면 적용기한: (현행) 2025.12.31. → (개정안) 2027.12.31.

□ (추계방법) 도시개발사업 시행으로 취득하는 체비지 등에 대한 취득세 감면규정에 따른 감면실적은 2019년 1,134억원에서 2023년 1,159억원으로 매년 그 증감추이가 불분명하므로, 최근 5년간 연평균 취득세 감면실적이 향후에도 유지된다고 가정하여 추계

○ 최근 5년간 연평균 취득세 감면실적: 1,232억원

[표 2] 도시개발사업 시행으로 취득하는 체비지 등에 대한 취득세 감면실적 추이: 2019~2023년
(단위: 억원)

	2019	2020	2021	2022	2023
감면실적	1,134	1,169	1,127	1,569	1,159

자료: 행정안전부, 「지방세통계연감」, 각 연도.

(2) 추계결과

□ 개정안에 따라 도시개발사업 시행으로 취득한 체비지 등에 대한 취득세 감면 적용기한을 2025년 12월 31일에서 2027년 12월 31일로 2년 연장할 경우, 취득세는 2026년 1,232억원, 2027년 1,232억원 등 2026년에서 2027년

- 1) 토지 구획 정리 사업의 시행자가 그 사업에 필요한 경비에 충당하기 위하여 환지(환지는 사업시행 이전의 토지 소유권을 변화시키지 않고, 종전 토지의 위치·지적·이용상황·환경 등을 고려하여 사업시행 이후 새로이 조성된 대지에 기존의 권리를 그대로 이전시키는 개발방식) 계획에서 제외하여 유보한 땅을 의미함. 보통 보류지 중 사업시행자가 경비충당 등을 위하여 매각처분할 수 있는 토지를 의미함
- 2) 환지 계획을 담당하는 시행자가 환지로 지정하지 않고 보류해 놓은 땅으로, 주로 그 사업에 필요한 경비를 충당하거나 공용 목적으로 사용함

까지 2년간 총 2,464억원(연평균 1,232억원) 감소할 것으로 추계

[표 3] 개정안에 따른 재정수입 변화: 2026~2027년, 취득세

(단위: 억원)

	2026	2027	누적	연평균
도시개발사업 시행으로 취득한 체비지 등에 대한 취득세 감면 적용기한 연장 (안 제74조제3항)	-1,232	-1,232	-2,464	-1,232

나. 주거환경개선사업 시행으로 취득한 주택에 대한 취득세 감면 적용기한 연장
(안 제74조제4항)

(1) 제도개요 및 추계방법

□ (제도개요) 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호가목에 따른 주거환경 개선사업의 시행에 따라 취득하는 주택에 대해 취득세 감면

- 2019년 말 세법개정으로 신설되어 2020년부터 시행된 제도
- 감면 적용기한: (현행) 2025.12.31. → (개정안) 2027.12.31.
- 감면율
 - 주거환경개선사업의 시행자가 주거환경개선사업의 대지조성을 위하여 취득하는 주택: 취득세의 75% 감면
 - 주거환경개선사업의 시행자가 「도시 및 주거환경정비법」 제74조에 따라 해당 사업의 시행으로 취득하는 체비지 또는 보류지: 취득세의 75% 감면
 - 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 주거환경개선사업의 정비구역지정 고시일 현재 부동산의 소유자가 같은 법 제23조제1항제1호에 따라 스스로 개량하는 방법으로 취득하는 주택 또는 같은 항 제4호에 따른 주거환경개선사업의 시행으로 취득하는 전용면적 85제곱미터 이하의 주택인 경우: 취득세 100% 감면

□ (추계방법) 2020년 0.4억원, 2021년 1.8억원, 2022년 23.0억원, 2023년 13.7억원으로 연도별 주거환경개선사업 시행으로 취득한 주택에 대한 취득세 감면실적 편차가 크므로 최근 4년간 연평균 취득세 감면실적이 향후에도 유지된다고 가정하여 추계

- 이는 주거환경개선사업이 매년 균일하게 이뤄지지 않으며 특정 연도에 주거환경개선사업이 시행될 경우 취득세 감면 소요가 발생한 데 기인하므로, 평균 실적을 기준으로 추계
- 최근 4년간 연평균 취득세 감면실적: 9.7억원

[표 4] 주거환경개선사업 시행으로 취득한 주택에 대한 취득세 감면실적 추이: 2020~2023년
(단위: 억원)

	2020	2021	2022	2023
감면실적	0.4	1.8	23.0	13.7

자료: 행정안전부, 「지방세통계연감」, 각 연도

(2) 추계결과

- 개정안에 따라 주거환경개선사업의 시행에 따라 취득하는 주택에 대해 취득세 감면 적용기한을 2025년 12월 31일에서 2027년 12월 31일로 2년 연장할 경우, 취득세는 2026년 9.7억원, 2027년 9.7억원 등 2026년에서 2027년까지 2년간 총 19.4억원(연평균 9.7억원) 감소할 것으로 추계

[표 5] 개정안에 따른 재정수입 변화: 2026~2027년, 취득세

(단위: 억원)

	2026	2027	누적	연평균
주거환경개선사업 시행으로 취득한 주택에 대한 취득세 감면 적용기한 적용기한 연장(안 제74조 제4항)	-9.7	-9.7	-19.4	-9.7

다. 재개발사업에 따라 취득한 부동산에 대한 취득세 감면 적용기한 연장(안 제74조제5항)

(1) 제도개요 및 추계방법

- (제도개요) 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재개발사업의 시행에 따라 취득하는 부동산에 대한 취득세 감면

- 2019년 말 세법개정으로 신설되어 2020년부터 시행된 제도
- 감면 적용기한: (현행) 2025.12.31. → (개정안) 2027.12.31.
- 감면율
 - 재개발사업의 시행자가 재개발사업의 대지 조성을 위하여 취득한 부동산: 취득세의 50% 감면
 - 재개발사업의 시행자가 관리처분계획에 따라 취득하는 주택: 취득세의 50% 감면
 - 재개발사업의 정비구역지정 고시일 현재 부동산의 소유자가 재개발사업의 시행으로 주택을 취득함으로써 대통령령으로 정하는 1가구 1주택이 되는 경우(취득 당시 대통령령으로 정하는 일시적으로 2주택이 되는 경우 포함): ①전용면적 60㎡ 이하의 주택을 취득하는 경우에는 취득세의 75% 감면, ②전용면적 60㎡ 초과 85㎡ 이하의 주택을 취득하는 경우 취득세의 50% 감면

□ (추계방법) 재개발사업으로 취득한 부동산에 대한 취득세 감면실적은 2020년 71.3억원에서 2022년 136.0억원까지 증가하다가 2023년 107.6억원으로 감소하는 등 연도별 증감추이가 일정하지 않으므로, 최근 4년간 연평균 취득세 감면실적이 향후에도 유지될 것으로 가정하여 추계

- 최근 4년간 취득세 감면실적: 100.1억원

[표 6] 재개발사업으로 취득한 부동산에 대한 취득세 감면실적 추이: 2020~2023년
(단위: 억원)

	2020	2021	2022	2023
감면실적	71.3	85.4	136.0	107.6

자료: 행정안전부, 「지방세통계연감」, 각 연도

(2) 추계결과

□ 개정안에 따라 재개발사업으로 취득하는 부동산에 대해 취득세 감면 적용기한을 2025년 12월 31일에서 2027년 12월 31일로 3년 연장할 경우, 취득세는 2026년 100.1억원, 2027년 100.1억원 등 2026년에서 2027년까지 2년간 총 200.2억원(연평균 100.1억원) 감소할 것으로 추계

[표 7] 개정안에 따른 재정수입 변화: 2026~2027년, 취득세

(단위: 억원)

	2026	2027	누적	연평균
재개발사업 시행으로 취득 한 부동산에 대한 취득세 감면 적용기한 연장(안 제 74조제5항)	-100.1	-100.1	-200.2	-100.1

IV. 부대의견

□ 없음

V. 작성자

□ 성명

국회예산정책처	분석관	과장
세제분석2과	장설희	백경엽

□ 대표연락처

성명	전화번호	이메일 주소
장설희	02-6788-4836	shjang@assembly.go.kr